

## 1、目的

为确保万邦置业工程质量，科学有序地进行工程质量管理，提高工程质量的程序化、标准化，从而保证工程质量，规范现场管理，特制定此工作指引。

## 2. 定义及适用范围

定义：工程质量管理是指公司在获得土地之后，地区公司的工程管理部门为保证工程的顺利进行，达到项目的总体发展目标，针对具体工程而制定的各种质量保障计划和措施。

适用范围：本制度适用于公司全额投资或控股项目的内部工程质量管理，不属此范围的项目，区域公司结合实际情况确定其具体管理办法。

## 3、管理依据

《招投标文件》。

《施工合同》、《监理合同》。

《施工组织设计》。

施工图纸等设计文件。

国家、地方现行施工规范、验收规范、法律法规行政性文件等。

## 4、项目质量管理 workflow

见图示

## 5、工程质量管理

质量目标：本项目工程全部达到合同规定目标，现场管理全部达到安全文明示范工地

## 项目开工前的质量管理

### 5.2.1 对监理工程师的资格审查

工程管理部应对监理单位派出的监理工程师进行资格审查，核对监理人员数量、资格证书是否与监理合同的规定相一致、是否具备资格、工作人员数量是否足够等。在核对无误后，再将监理工程师的姓名、性别、专业、技术职称、资格证书名称、证书号码进行登记，为了更有效的监控监理工作，要求监理单位在各施工阶段上报工程管理部《监理人员分工表》

5.2.2 场地“三通一平”的实施，施工临时排水、施工路口手续的办理及各种施工许可证的报批报建。工程开工之前，工程管理部负责安排现场的“三通一平”（水通、电通、路通、场地平整），市场研发部办理场地临时排水及施工路口手续的工作。同时，市场研发部根据项目发展总体进度计划并按照政府有关之规定及程序办理各项施工许可证的报批报建手续。

5.2.3 图纸会审及设计交底：工程开工前要先做好图纸会审和设计交底工作。图纸会审至少应有两次，第一次为公司内部（设计部、营销部、工程管理部及设计院等）的会审，主要解决建筑及功能上的问题，由设计部主持；第二次会审为开工前或开工前期的会审（设计部、工程管理部、设计院、监理单位、施工单位等），主要解决施工工艺上的问题，由工程管理部主持。图纸会审中提出问题及处理意见要详见会审纪要，汇总整理成正式文件，由业主、设计、施工等与会各方审核无误后签字盖章。图纸会审纪要一式四份（原件），业主、设计、监理、施工各执一份并作为设计补充文件及有效的结算文件。

#### 5.2.4 施工组织设计审查

在施工单位中标后，工程管理部应要求施工单位报送有针对性（进一步熟悉图纸和施工现场情况的基础上）地完善投标时的《施工组织设计》，并要求施工单位填写《施工组织设计（方案）报审表》，报工程管理部 and 监理单位审查。工程管理部应对《施工组织设计》中涉及质量控制方面的内容，如管理架构、人员岗位配备、质量保证体系和措施、重要的工程控制以及专题技术方案等环节进行重点审查，必要时应召开专题审查会议，会议纪要将成为施工组织设计补充内容。

#### 项目开工后质量管理

工程开工后，根据工程施工顺序：基础工程施工 --- 基础工程竣工 --- 主体工程施工 --- 装饰工程施工 --- 配套、景观工程施工 --- 竣工验收，要求监理单位做好日常监督管理工作，工程管理部负责质量管理，公司相关部门给予资源、技术支持

#### 5.3.1 对监理单位控制质量行为的要求与实施

工程管理部要求监理单位每月上报《监理月报》，并对其中所反映的质量等情况形成反馈意见，填写《监理月报审核意见表》。工程管理部对于《监理月报》中反映的问题以及工程管理部本身平时所发现的问题，应要求监理敦促承包商予以整改，并将整改结果再上报项目发展部核实。

#### 监理例会或其它专题会议

对监理单位组织召开的针对工程实体质量的会议，工程管理部应予参加。必要时，工程管理部也可以组织监理单位和承包商召开质量专题会议。各会议应注意作好相应的记录并予以保存。

#### 5.3.2 ．测量及定位放线的监控

移交项目平面控制及高程控制坐标，并要求监理单位配备专门的测量工程师和施工单位复核控制坐标并提交复核报告，工程管理部对比复核报告无误后，由施工单位布设平面控制网和高程控制网，并向监理单位和工程管理部提交控制网数据。监理单位要对施工单位的定位放线情况进行严格核验。项目发展部现场负责人应督促监理工程师组织场地测量控制点移交和保护工作。

### 5.3.3 . 对工程样板的确认

#### 1) 需要定样的内容

所有可见工程均应确认样板，包括：外墙砖、外墙石材、门槛石、精装修材料、大堂、电梯厅装修、楼梯间地砖、踢脚、铝合金 / 塑钢门窗、百叶窗、阳台栏杆、楼梯栏杆、入户门（包括门锁、门碰等）、外墙涂料、沉降缝、英红瓦、木格栅 / 耐力板、园建面层装修、私家花园装修、庭院栏杆、栏杆扶手、烟道、复式钢爬梯、屋面砖、绿化苗木、管井门 / 防火门、水表箱、配电箱、信报箱、室外灯具等。直接影响工程质量的乙供材料亦需要确定样板，如防水卷材、PPR\UPV管材等。

#### 2) 材料样板的确定

A. 材料的报样：建筑设计上采用的材料，均要求及时报样给设计总监，并留足确认及反复询样的时间。经过设计总监确认后，签字盖章送工程管理部，作为施工时对照样板。未送样板或未经过样板确认的材料不得使用在工程上，否则不得予以认可。对于比较复杂的材料，设计师应到现场进行交底，设计师在样板确认时，可在样板上注明材料品牌、规格和要求尺寸等。

B. 材料的选样：装修材料采用选样制度，由施工单位按照设计师的要求，报送多种样板，设计师选择确定后，签字盖章交工程管理部在施工控制中对照。

C. 材料样板的变更：由于特殊的原因，样板材料需要变更时，由施工单位以《工作联系单》，说明变更原因，经工程管理部 and 项目设计师调查后确定，如需变更调整，则由项目设计师重新确认并通知工程管理部、监理单位以及营销部。

#### 5.3.4 对施工质量的监控

##### 1) 技术交底制度：

A. 各工序施工前必须进行施工技术与要求及验收标准的交底。技术交底分三个层次，即工程管理部、监理工程师对施工单位技术负责人技术交底；施工单位内部对工长的技术交底；工长对具体施工班组的技术交底。

B. 设计到特殊材料和工艺的技术交底工作，需工程管理部牵头组织，设计管理部、设计单位以及施工单位参加，进行交底。

C. 要求技术交底有详尽的时间及签名记录，工程管理部在日常的巡视监控过程中，随时抽查交底记录并询问交底过程，如施工工人不能明确回答施工方法及要求的，应立即通知施工单位负责人，限期整改并附相应惩罚措施。

##### 2) “封样”及工程样板房制度：

A. 施工单位施工前，必须在项目发展部指定区域，做出工程管理部及监理工程师所要求的分项工程施工样板，经监理、工程管理部认可后方可进行大面积施工。施工单位按监理要求，包括精装修在内的主要材料，必

须按计划提交实物样品，实样经监理工程师及工程管理部批准后进行“封样”，以备材料进场时的比对和验收。

B. 主体结构做至标准层，要求承包商先做标准房施工的工程样板房（即交楼标准），由工程管理部负责组织，各专业工程师（土建、结构、电气、供排水等）、设计部以及设计院、营销部及施工单位等相关人员共同验收。

C. 各相关部门参加样板房汇审验收后，要形成评审记录，工程管理部负责督促有关单位整改。整改工作由项目经理负责，没有达到整改要求标准的，严禁开展大范围施工工作。

### 3) 旁站监理制度：

A. 项目发展部应在工程开工前，确定重要隐蔽工程和关键工序，列出工程质量控制点，并针对控制点审核施工单位的施工方案及监理单位的监理细则。项目发展部应对重要的隐蔽工程和关键工序（如土方回填、桩基工程、重要部位的砼浇灌、防水工程、装修工程等）要会同监理单位到施工现场进行检查，并检查其落实情况。对于需要旁站监理检查项目，项目发展部各专业工程师应对旁站监理行为进行督。

B. 要求监理工程师采取平行检查、抽查，巡检、旁站的形式，根据有关规范、标准及有关工程建设合同对工程质量进行检查。

C. 项目发展部对工程施工中的质量问题和安全隐患向监理单位发出《工程整改通知书》，由监理工程师要求施工单位限期整改。整改完成后，施工单位应有书面《整改回复单》回复，并报监理部、工程管理部复查。若未按时整改，监理单位应按合同等规定进行处罚。

### 4) 工序控制制度：

- A. 施工过程中的重要工序须经监理部及项目发展部联合检查认可后才能进行下道工序。
  - B. 要求施工单位在每一工序检验批完成后， 进行分项工程检验批检查及填写质量验收记录，经监理工程师签字后归档。
  - C. 要求施工单位在各分部及单位工程完成后填写《工程验收报验单》，并提交监理部审核。
- 5) 联合检查制度：在隐蔽工程施工完成后施工单位应先行自检，自检合格后，填写隐蔽验收资料，再通知监理部各专业监理工程师及项目发展部现场工程师进行隐蔽验收，验收合格后监理、项目发展部工程师签字，需要时加盖监理部公章。

#### 5.3.5 对施工材料的验收

凡进入现场的材料、设备均应严格执行材料报审制度，工程管理部各专业工程师应与监理工程师一道对进场材料、设备以及半成品、成品进行抽样检查（设计样板对照）或抽样送检，监理工程师负责材料送检监督。

#### 5.3.6 对施工现场的管理

- 1) 工程管理部各专业工程师应协同监理单位主要负责人定期巡视。巡视内容主要是：质量、进度及安全文明施工情况，并结合现场情况检查监理工程师的工作。检查情况如实记录在《项目每周巡视记录表》中，巡视发现的问题、时间和处理时间、结果均应填写清楚、明了。当出现严重不合格时，项目发展部工程师应填写《工程整改通知书》给监理单位，并负责现场验证和封闭。当出现一般不合格时，项目发展部工程师应通知监理单位，由监理单位通知施工方并进行现场验证关闭，项目发

展部根据不合格所造成结果或可能所造成的后果（如防水、安全方面的不合格）需进行现场抽样封闭。

2) 在分部工程完工后，项目发展部配合监理单位组织验收，在单位工程完工后，工程管理部应按照《竣工验收细部质量检查技术指引》中竣工验收程序组织验收。

## 6、奖罚措施

施工单位必须严格控制施工过程质量，不得隐瞒施工质量问题，所出现质量问题必须及时向监理单位、工程项目管理部现场工程师报告，不得私自进行处理。否则一次处罚 500~1000 元。

建设单位指定材料，施工单位必须严格对其质量进行检查验收，不得与材料供应商勾结，让其不合格材料进入施工现场，否则按照进场材料造价的 10%进行处罚，并同时材料清理出场。

钢材：钢材进场前必须提前进行书面申请，注明供货厂家、型号、规格、数量等等，违犯处罚 1000 元/次。

钢材进场时必须附带出厂合格证、出厂检验报告，并及时通知监理和时代置业项目管理工程师检查验收，违犯处罚 300 元/次。

施工单位必须通知监理和工程管理部现场工程师现场见证取样，办理有关签字手续，违犯处罚 200 元/次/型号。

施工过程中，严禁以小代大进行偷工减料，一经发现，除责令其返工整改外，同时追究相关责任人的责任，并处以 2000 元罚款/次。

钢筋加工，必须在施工现场设置加工场地，违犯处罚 3000 元/次或 500 元/T。外加工的钢筋严禁进入施工现场发现一次钢筋全部没收。



工程未经报验通过，私自进行隐蔽的，对相关责任人及单位进行 500 元处罚，并由监理单位发文进行通报批评。

监理单位和工程管理部现场工程师进行隐蔽工程验收时，如发现钢筋品种、规格、型号、数量、箍筋间距、搭接长度及位置、锚固长度、钢筋保护层厚度等不符合图纸设计文件和施工质量验收规范要求时，违者处罚 500 元/次。

(10) 焊接试样必须在监理和工程管理部现场工程师见证下，从已焊构件上截取试样，检查合格后方可再进行下道工序施工，否则按照本批数量处罚 300 元/次。

(11) 浇注砼时，施工单位应安排专人负责看护钢筋，尤其保证扣筋位置准确，如果没有专人值班，处罚 500 元/次。

(12) 混凝土浇筑过程的值班：在主体施工阶段混凝土浇筑过程中施工单位技术人员、安装班长、电工工长必须值班，违者处罚 200 元/次。在浇筑过程中，没有安排钢筋工护筋或安排木工护模，限期整改并处罚 200 元/次。不按照规定留置施工缝者，限期整改并处罚 200 元/次。砼试块不按照规定留置，发现一次处罚 200 元/次。砼养护不及时或是养护不规范，发现一次处罚 200 元/次，图纸设计文件中规定的应该浇筑的现浇过梁必须现浇，严禁用预制过梁代替现浇过梁使用，违者处罚 2000 元/次，还必须全部拆除。

(13) 板上上料时间：混凝土浇筑完毕 24 小时后，才可堆放材料，并不得集中堆放物料，违者罚款 2000 元/次。

(14) 混凝土质量问题处理：发现一处混凝土漏振、烂根，对施工单位处以 100 元/次，超出规范要求必须返工处理。

(15) 试验、取样、送样：所有试验必须与施工同步，按国家现行规范要求要求进行见证取样工作，不得缺项漏做，弄虚作假，所有的材料试验必须在监理单位建立台帐，监理单位在月底将台帐上报时代置业现代城项目管理部资料室备案，所有的试验必须由监理单位、项目管理部现场工程师现场封样，并根据材料情况制定专用送样箱。没有经过监理单位，项目部现场工程师现场封样的试验无效，到期试验报告必须及时存档备案，对抽检时无到期报告，发现一次处以 200 元/ 次。

(16) “ 砼回弹 ”：在主体施工过程中以及主体验收前，现场工程师、监理单位将对主体实体质量进行回弹，对强度不合格的工程将强制进行拆除并处罚 10000~ 50000 元。

(17) 底子抹灰作为单项项目填写标准表格办理书面隐蔽工程验收手续，没有验收记录的底子抹灰面积不予进行结算，并处罚 500 元/ 次。

(18) 防水材料申报与检查：施工单位施工前必须提前进行书面申报，注明供货厂家、型号、规格、数量等等，违犯处罚 500 元/ 次。

(19) 未经监理或时代置业项目管理工程师检查过的主要防水材料，不得使用于本工程；已经同意使用的材料，施工单位不得擅自更换，违犯者按照 30 元/  $m^2$ 对完成的工程量进行处罚。并低于 2000 元/ 次。

(20) 防水材料必须经过抽样送检合格以后才能用于本工程，防水工程施工完毕，未交工前不得出现开裂、空鼓、粘贴不牢、折皱、没有附加层、搭接长度及上翻高度不足等质量缺陷。若出现此类问题，必须返工重做并处罚 300 元/ 次。

(21) 防水层作为单项项目填写标准表格办理隐蔽工程手续，经监理和时代置业项目管理工程师签字认可，否则按照 300 元/ 间进行处罚。

(22) 厨房、卫生间、阳台、屋面防水等工程完工后，必须按照规定做蓄水试验，填写标准表格办理验收手续； 否则按照没有做蓄水试验进行 300 元/间进行处罚。 如果不通知监理单位和时代置业项目管理工程师检查验收按照上述数额加倍进行处罚，工程进行初验时，要求厨房、卫生间蓄水时间必须达到 48 小时后，且带水到最终验收完毕后， 否则按照 300 元/间。

(23) 水电、消防的预埋预留不符合设计要求或不符合施工规范规定，限期整改并处罚 200 元/处。

(24) 开关、插座、灯具的安装不符合设计要求或不符合施工规范规定，限期整改并处罚 200 元/套间。

(25) 给排水、电气、防雷接地、消防等项目在施工过程中，如出现有不符合设计要求或不符合施工规范规定的质量通病和质量隐患，限期整改并处罚 200 元/处。

(25) 专业配合：施工单位必须做好安装专业和土建专业的配合，做好预埋、预留工作，监理单位认真验收检查。如因预留预埋错误，造成在结构墙板开洞、凿槽，每处对施工单位处以 500 元的罚款；如因洞口预留偏差，造成割断钢筋或影响主体结构的情况，每处以 500 元的罚款。